

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL ARBITRAL

de

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

contra

**GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

En la ciudad de Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre de dos mil quince (2015), siendo las dos de la tarde (2:00 p.m.), sesionó el tribunal arbitral integrado por IVAN HUMBERTO CIFUENTES ALBADAN árbitro único, y JUAN PABLO BONILLA SABOGAL secretario, con la finalidad de dictar el laudo arbitral que dirime las controversias presentadas entre BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. parte convocante, y GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y SOASEG LTDA. SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS parte convocada.

**CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES DE ESTE TRIBUNAL
ARBITRAL - SINÓPSIS DE SU CONTENIDO Y DEL TRÁMITE.**

**I. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL Y DESARROLLO
DE SU TRÁMITE.**

1. El 6 de junio de 2014, BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., presentó demanda arbitral que contiene la solicitud de convocatoria arbitral frente a GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (Cuaderno Principal No. 1, folios 1 a 8).

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

2. El 30 de abril de 2014, se llevó a cabo el sorteo público de designación de árbitros en el que resultó elegido como árbitro principal el doctor ENRIQUE BORDA VILLEGAS, y como suplente IVAN HUMBERTO CIFUENTES ALBADAN. (Cuaderno Principal No. 1, folio 34). El árbitro principal aceptó el cargo dentro de la oportunidad legal (Cuaderno Principal No. 1, folios 42.)
3. El 5 de agosto de 2014, se dió inicio a la audiencia de instalación, en la cual, mediante Auto No. 1 de la misma fecha (Acta No. 1), se declaró legalmente instalado el Tribunal; se reconoció personería jurídica a la señora apoderada de la parte convocante; se fijó la sede de funcionamiento del Tribunal y se designó como secretaria a la doctora JUANITA GARCÍA CLOPATOFISKY. En la misma audiencia, mediante Auto No. 2, se admitió la demanda, se ordenó la notificación personal al Ministerio Público, a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado y a la parte convocada y correr el traslado correspondiente por el término de veinte (20) días. (Cuaderno Principal No. 1, folio 106 a 108).
4. El 5 de agosto de 2014, la parte convocada en su totalidad fue notificada de la demanda arbitral (Cuaderno Principal No. 1, folios 116 a 118).
5. El 4 de Septiembre de 2014, el árbitro principal doctor ENRIQUE BORDA VILLEGAS y la secretaria doctora JUANITA GARCÍA CLOPATOFISKY, renunciaron a su cargo.
6. El 23 de septiembre de 2014, el árbitro suplente IVÁN HUMBERTO CIFUENTES ALBADAN, manifestó su aceptación como árbitro en el presente Tribunal.
7. El 22 de octubre de 2014, se reanudo el Tribunal arbitral, se designó como secretario al doctor JUAN PABLO BONILLA SABOGAL, y se ordenó proceder a la notificación de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.
8. El 28 de octubre de 2014, fue notificada la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

9. El 27 de noviembre de 2014, en oportunidad para ello, la parte convocada contestó la demanda arbitral, con expresa oposición a las pretensiones y formulando excepciones de mérito (Cuaderno Principal No. 1 folios 155 a 164).
10. El 26 de enero de 2015 se corrió traslado a la convocante de las excepciones de mérito propuestas por la convocada. (Cuaderno Principal No. 1, folio 165)
11. El 2 de febrero de 2015, la convocante describió el traslado de las excepciones propuestas por la convocada y solicitó pruebas. (Cuaderno Principal No. 1, folios 166 a 172.)
12. El 16 de febrero de 2015, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, la cual se declaró fracasada habida cuenta de la imposibilidad evidenciada para que llegaran a un acuerdo, ordenando, en consecuencia, la continuación del trámite. En esa misma audiencia, mediante Auto No. 6, se fijaron honorarios y gastos del Tribunal Arbitral, adicionalmente, se fijó fecha y hora para la celebración de la primera audiencia de trámite.
13. El 16 de marzo de 2015, se fijó a solicitud de la parte convocada, nueva fecha para la realización de la primera audiencia de trámite.
14. El 8 de abril de 2015, se adelantó la primera audiencia de trámite, declarando el Tribunal Arbitral competente para conocer de las controversias puestas a su consideración. Interpuesto recurso de reposición por la parte convocada, se confirmó la decisión, y se procedió a decretar las pruebas del proceso.
15. El 8 de septiembre de 2015, al haberse practicado las pruebas, se declaró cerrada la etapa probatoria y se fijó fecha para adelantar la audiencia de alegatos de conclusión.
16. El 29 de septiembre de 2015, se adelantó la audiencia de alegatos de conclusión, en la cual los apoderados de las partes expusieron oralmente sus alegatos y acompañaron escrito que contiene el resumen de lo expuesto.

II. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSIA.

A. Hechos en que se fundamenta la demanda.

Los hechos que invoca la convocante en la demanda se sintetizan a continuación:

1. El 28 de septiembre de 2004, se suscribió contrato de arrendamiento DPP No. 0062-A, entre la CAJA AGRARIA EN LIQUIDACION

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra**

**GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA**

SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

(arrendadora) y GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA (arrendatarios), sobre los siguientes inmuebles: Bodega y Parqueadero del Edificio Caja Agraria ubicado en la Carrera 7 No. 6 – 13 de Neiva (Huila), con un área total construida de doscientos cuatro metros cuadrados (204 mts²) y setecientos quince metros cuadrados (715 mts²), respectivamente, cuyos linderos particulares y generales se encuentran señalados en la Escritura Pública No. 790 del 7 de julio de 1975 de la Notaría Segunda (2ª) del Circulo Notarial de Neiva y en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 200-2222 y 200-2223 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila).

2. Mediante Escritura Pública No. 2451 del 21 de diciembre de 2006, la CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACION, transfirió a título de compraventa, a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., el dominio y posesión sobre el inmueble Edificio Caja de Crédito Agrario del cual hace parte la Bodega y el Parqueadero arrendados, la cual fue registrada en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento mencionado. En la citada escritura, se estableció:

“(...)

PARAGRAFO SEGUNDO: LA VENDEDORA suscribió los contratos de arrendamiento que a continuación se relacionan, los cuales se encuentran vigentes y SERÁN CEDIDOS AL COMPRADOR en las mismas condiciones a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento, cesión que ha sido notificada a cada uno de los arrendatarios.

(...)

F. Contrato de arrendamiento DPP No. 0062-A del 28 de septiembre de 2.004, con los señores GERMÁN ADAN CHARRY LLANOS y LUZ MARINA DIAZ HORTA y SOASEG LTDA., por la bodega y parqueadero.

(...).”.

3. En la cláusula novena del contrato de arrendamiento, se señaló:

“NOVENA: La cesión del contrato de arrendamiento y subarriendo total o parcial del inmueble por parte de LOS ARRENDATARIOS, solo será válida cuando lo autorice previamente LA ARRENDADORA por escrito. Por su parte, LA ARRENDADORA podrá ceder el presente contrato, obligándose LOS ARRENDATARIOS a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le comuniquen con carta certificada; en consecuencia LOS ARRENDATARIOS renuncian desde ahora a objetar la cesión que de este contrato

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra**

**GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA**

SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

pueda hacer LA ARRENDADORA y aceptar al cesionario sin reparo de ninguna clase.”.

4. Mediante comunicación escrita, la Directora de Administración de Bienes de la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACIÓN, notificó al señor GERMÁN ADAN CHARRY LLANOS, sobre la cesión del contrato del contrato de arrendamiento No. 0062-A al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., solicitándole que los cánones de arrendamiento fueran consignados a nombre de dicho BANCO.

5. En la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento se estableció:

“CUARTA: PLAZO. EL TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO ES DE SEIS (6) MESES, contados a partir del quince (15) de octubre de 2004, hasta el día catorce (14) de Abril de dos mil cinco (2.005) inclusive. PARÁGRAFO PRIMERO: SI VENCIDO EL TÉRMINO ANTERIOR, NINGUNA DE LAS PARTES HA MANIFESTADO POR ESCRITO A LA OTRA SU INTENCION DE DARLO POR TERMINADO, SU VIGENCIA SE RENOVARÁ AUTOMÁTICAMENTE POR UN PERIODO IGUAL AL INICIALMENTE PACTADO, momento en el cual terminará automáticamente el contrato. Los incrementos del canon de arrendamiento serán anuales de acuerdo al I.P.C. fijado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior.”.

6. Teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, mediante comunicación de fecha 10 de octubre de 2.013, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., comunicó a los arrendatarios, la intención de darlo por terminado a partir del 14 de abril de 2.014, señalando de manera expresa, lo siguiente:

“(…) Requiere para su propio uso las instalaciones, con el fin de ampliar nuestros servicios mediante la ubicación de oficinas en la bodega que ustedes ocupan y la utilización del parqueadero por parte de los funcionarios de la Entidad.”.

Se cumplió con la obligación de desahuciar al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, tal y como lo establece el Código de Comercio.

7. Las comunicaciones fueron recibidas por la señora LUZ MARINA DIAZ, tal y como consta en las comunicaciones emitidas por la empresa de Servicio Postal 472 de fecha 28 de octubre de 2013.
8. Los arrendatarios no hicieron entrega voluntaria de los inmuebles el 14 de abril de 2014, fecha en la cual se terminaba la vigencia del contrato de arrendamiento antes referido, tal como consta en el Acta de Entrega de Bienes Inmuebles elevada por parte de los funcionarios del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., donde consta que el señor GERMAN ADÁN CHARRY LLANOS, manifiesta:

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

“(...) La negación de la entrega del inmueble, argumentando que su abogado le sugirió no entregar para atenderse a las condiciones legales de una Restitución de Inmueble.”.

9. Hasta la fecha de presentación de la demanda el inmueble no había sido entregado.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

10. En la cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento, los demandados renunciaron expresamente al derecho de retención del inmueble *“a cualquier título que las normas pertinentes establecen a favor de los arrendatarios.”*
11. En la cláusula vigésima tercera del contrato de arrendamiento suscrito con los hoy convocados, las partes estipularon la cláusula compromisoria en los siguientes términos:

“Toda controversia o diferencia relativa a este contrato y a su ejecución o liquidación se resolverá en primer término amigablemente, si no es posible, por un árbitro de la Cámara de Comercio de Bogotá y se sujetará al reglamento del centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El árbitro decidirá en derecho.”

B. Las pretensiones de la demanda.

La convocante solicita que se acceda a las siguientes pretensiones (Folios 4 y 5 del Cuaderno Principal. No. 1), que a continuación el Tribunal Arbitral, transcribe textualmente para facilitar las referencias que se harán en las consideraciones:

“PRIMERO: Declarar que el contrato de arrendamiento sobre la bodega y el Parqueadero del Edificio Caja Agraria ubicado en la Carrera Séptima (7ª) número seis – trece (6-13) de la ciudad de Neiva – Huila, con un área total construida de doscientos cuatro metros cuadrados (204mts.) y setecientos quince metros cuadrados (715mts) respectivamente, contenido en el documento de fecha 28 de septiembre de 2004 y suscrito por **CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO - EN LIQUIDACION** – como Arrendadora y , **GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA** y a la sociedad **SOASEG LTDA,** como arrendatarios, y cedido al **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.,** - se encuentra terminado desde el 14 de Abril de 2014, en virtud al desahucio oportuno que le dio el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** a los demandados, mediante comunicación de fecha 10 de Octubre de 2013.

SEGUNDO: Que como consecuencia de lo anterior, los demandados **GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA** y la sociedad **SOASEG LTDA,** se encuentran en mora de entregar los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento desde el 15 de Abril de 2014.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, disponer la entrega inmediata de los bienes que fueron objeto del contrato de arrendamiento, comisionando para tal efecto.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

CUARTO: *Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados, así como al reembolso de los gastos ocasionados con la convocatoria de este Tribunal.”*

C. La contestación de la demanda.

El 27 de noviembre de 2014, dentro del término legal, la convocada presentó escrito de contestación de demanda en el que se pronunció sobre los hechos de la misma, se opuso a las pretensiones y propuso las siguientes excepciones de mérito:

1. Renuncia tácita de las partes al pacto arbitral.

Se sustenta esta excepción en los hechos que se resumen a continuación:

- a. El BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. interpuso demanda de Restitución del Inmueble objeto del presente trámite arbitral, contra GERMAN ADÁN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y SOASEG LTDA., correspondiendo al Juzgado 4º Administrativo del Circuito de Neiva, con fundamento en el mismo contrato y aduciendo como causal para dar por terminado el contrato, el incumplimiento de sus cláusulas relativas a la prohibición del subarrendamiento o haber dado un uso diferentes al convenio contractual.
- b. La parte demandada no interpuso excepción de compromiso o cláusula compromisoria, adelantándose el proceso ante al jurisdicción contenciosa hasta su terminación.
- c. Siendo así las cosas, el convocante y los convocados, renunciaron de manera tácita a la cláusula compromisoria, desde diciembre de 2007, fecha en que se presentó la demanda ante la jurisdicción contenciosa administrativa.
- d. Téngase en cuenta que la ley 1563 de 2012 de 2012, que en su artículo 21, restringe la renuncia tácita “*para el caso concreto*”, no se aplica al proceso presentado ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, por ser posterior a diciembre de 2007, por lo que con anterioridad a dicha ley, la no interposición de la excepción de compromiso o cláusula compromisoria, implicaba la renuncia al compromiso arbitral establecido en el contrato.
- e. En otras palabras, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., al haber interpuesto la demanda ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, renunció de manera tácita a la cláusula compromisoria, lo aceptó la parte demandada al no interponer la excepción de compromiso o cláusula compromisoria.

2. Falta de legitimación en la causa por pasiva.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

Se sustenta esta excepción en los hechos que se resumen a continuación:

- a. El proceso adelantado ante la jurisdicción contenciosa se fundamentó en que los arrendatarios habían subarrendado parte de las instalaciones del parqueadero en que se sustenta la demanda arbitral.
- b. Entonces el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., desde esa época, conocía la existencia de subarrendatarios en el inmueble, en relación contractual o sustancial con los arrendatarios, circunstancia que en esta ocasión no alega el demandante arbitral como causal de terminación del contrato de arrendamiento.
- c. Adicionalmente a tolerar o aceptar el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., la existencia de subarrendatarios, los demandados están legalmente autorizados para subarrendar parcialmente el inmueble, en los términos del inciso 2° del artículo 523 del Código de Comercio.
- d. Siendo así, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., al interponer la demanda arbitral, ha debido citar de igual manera a los subarrendatarios, para que estos pudieran integrar válidamente el contradictorio y ejercer su defensa dentro del trámite que nos ocupa.
- e. Al trámite arbitral no han comparecido quienes deben hacerlo como parte demandada en condición de subarrendatarios, lo que significa que falta la legitimación en la causa por pasiva.

3. Inexistencia o falsa motivación de las causales invocadas.

Se sustenta esta excepción en los hechos que se resumen a continuación:

3.1. En cuanto a la primera causal de requerir el inmueble para su uso:

- a. La afirmación del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., que requiere las instalaciones con el fin de ampliar sus servicios *“mediante la ubicación en la bodega que ustedes ocupan”*, carece por completo de fundamento, por cuanto lo que supuestamente funciona como bodega y que ahora pretende convertir en oficinas, constituyen los accesos dispuestos, según el diseño original del edificio, para los equipos especiales, como electrobombas, de aire acondicionado, de dos transformadores de energía que proveen del fluido eléctrico a la edificación y a las antenas de comunicación instaladas en la parte superior del edificio, entre otros.
- b. Según un estudio técnico elaborado por el ingeniero electricistas Jairo Cantillo Medina, con matrícula 2005-5271 C.N. los equipos instalados en el sótano son de gran capacidad y tamaño, acordes con las dimensiones del edificio, razón por la que no es posible ocupar la

Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

bodega con elementos que no sean de fácil movilidad, en caso de emergencia o de que deban ser extraídos o sacados del edificio para su reparación o renovación. Dice el estudio técnico:

“Por las características de estos elementos, no se pueden extraer y entra (sic) al sótano por las escaleras peatonales que se acceden por la entrada de la calle 7.

Para poder ingresar y extraer los equipos, en el diseño y construcción del edificio, se dejó previsto un cárcamo de dimensiones suficientes para cumplir estas labores en al (sic) cubierta del sótano, que es a su vez el primer piso de la edificación y que tiene acceso por la carrera 6, entrando por el parqueadero del edificio, que hy (sic) cumple la función de parqueo de motos, que son vehículos de fácil evacuación ante cualquier eventualidad posible.

El espacio donde se encuentra el cárcamo de entrada y evacuación de los equipos es un área suficiente para izarlos mediante malacate y hacer el transporte horizontal de los equipos mediante montacarga (sic) de suficiente capacidad para su peso y volumen.

Dicho cárcamo se encuentra tapado con láminas de acero para su fácil acceso al sótano.

En este espacio no se puede construir ninguna obra por cuanto el espacio es apenas suficiente para la manipulación del montacargas, tal como se muestra en el plano que se adjunta y tan solo se puede usar como parqueadero transitorio de vehículos pequeños que puedan ser sacados fácilmente en caso de ser necesario o de una conflagración o daño por explosión de alguno de los equipos que están contenidos en el sótano, en especial los DOS TRANSFORMADORES DE POTENCIA, que surten al edificio del fluido eléctrico.”.

- c. El BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., no aporta los elementos de prueba para acreditar que tienen autorización de la Curaduría Urbana y de la administración del edificio para hacer las adaptaciones por tratarse de que es un área (la bodega) con destinación específica y para la extracción de equipos de alta capacidad, como quedó reseñado en el numeral anterior.
- d. Es evidente que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. queda sujeto a las disposiciones de ley sobre uso del inmueble con posterioridad a la eventual entrega por parte de los arrendatarios, sólo que por tratarse, en este caso particular, de una determinación que no depende de su voluntad, sino del reglamento de propiedad horizontal en cuanto se alteraría el uso del inmueble, requiere de las autorizaciones previas de que trata el punto anterior.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

3.2. En cuanto a la segunda causal de requerir el parqueadero para sus funciones:

- a. Dice el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en su comunicación de desahucio a los arrendatarios que requiere el parqueadero para el uso de sus funcionarios.
- b. El artículo 520 del Código de Comercio establece que el arrendatario tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación.
- c. Es evidente que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., no requiere, por la naturaleza misma de su objeto y por tratarse de una entidad financiera de las instalaciones arrendadas para su propia habitación, sino para que sus funcionarios usen el parqueadero en su propio beneficio.
- d. Así justificada la pretendida no renovación del contrato y su consecuencial terminación, esta causal no encuentra respaldo en la ley, puesto que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. no busca ocupar el inmueble para su propia habitación lo que choca con su naturaleza, ni mucho menos, para un establecimiento suyo destinado a un empresa sustancialmente distinta de la que tuviera el arrendatario, que es lo permitido en la legislación.
- e. Pretender variar el sentido de la norma del uso para habitación por el del uso del inmueble para el servicio de sus funcionarios constituye un desatino manifiesto, que hace absolutamente inviable la causal invocada, por carecer ésta de veracidad y fundamento, más aún cuando la actividad comercial, como la de los convocados, goza de especial protección del Estado a través de normas legales de carácter imperativo.

III. PRUEBAS:

1. Se incorporaron al proceso, las pruebas documentales aportadas por las partes en las oportunidades procesales.
2. Se practicaron los testimonios de los señores: LUIS EDUARDO CASTRO RODRIGUEZ, JAIRO CANTILLO MEDINA, SANDRA LILIANA GOMEZ ARISTIZABAL, MARTHA JACQUELINE CABRERA CRISTANCHO y ELKJAER TREJOS GARCIA.
3. Se practicaron dos (2) dictámenes periciales técnicos, uno (1), elaborado por el ingeniero civil MARCO AURELIO MONCAYO NIETO, y

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra**

**GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

el otro, elaborado por el Ingeniero Eléctrico JUAN VICENTE SAUCEDO BERÓN.

IV. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN:

El 29 de septiembre de 2015, se adelantó la audiencia de alegatos de conclusión, en la cual los apoderados de las partes expusieron oralmente sus alegatos y acompañaron escrito que contiene el resumen de lo expuesto, en la cual ratificaron las posiciones tanto fácticas como jurídicas, la parte demandante para solicitar la prosperidad de las pretensiones de la demanda y la parte demandada pretendiendo la prosperidad de las excepciones de mérito.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

I. PRESUPUESTOS PROCESALES.

El Tribunal Arbitral considera que la relación procesal se constituyó en regular forma y se corrobora que las partes que han concurrido a este proceso, son legalmente capaces, con facultad y posibilidad legal para transigir, estuvieron representadas en este trámite arbitral por abogados inscritos, amén de que la demanda cumple con las exigencias legales, de suerte que los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte y su debida representación, así como la demanda en forma, están satisfechos, lo que permite al Tribunal proferir una decisión de fondo.

En este orden de ideas, como quiera que la relación procesal existente en el presente caso se ha configurado en regular forma y que en su desarrollo no se incurrió en defecto alguno que, en cuanto tenga virtualidad legal para invalidar lo actuado y no aparezca saneado, que imponga darle aplicación al artículo 137 del Código General del Proceso, es de rigor decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes, a lo que en efecto se procederá en el presente laudo arbitral.

El Tribunal Arbitral procede a decidir el litigio puesto a su consideración, para lo cual apreció las pruebas recaudadas en su conjunto, siguiendo las reglas de la sana crítica, así como la posición de cada una de las partes contenida en la demanda, la contestación de la demanda, el escrito mediante el cual se describió el traslado de la contestación de la demanda, los alegatos de conclusión, así como las diferentes intervenciones que realizaron en la actuación procesal.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

II. Excepción de mérito de RENUNCIA TÁCITA DE LAS PARTES AL PACTO ARBITRAL.

Estima el Tribunal Arbitral, que en primer término se debe estudiar lo relacionado con la excepción de mérito denominada RENUNCIA TÁCITA DE LAS PARTES AL PACTO ARBITRAL, puesto que ella de prosperar, tendría como consecuencia la falta de competencia del Tribunal Arbitral para decidir las controversias objeto del presente proceso. Al efecto, se considera que éste es el primer aspecto a resolver, ya que si bien es cierto el Tribunal Arbitral se declaró competente en la primera audiencia de trámite, es procedente analizar nuevamente este punto en el laudo arbitral.

Como es bien sabido, la jurisdicción arbitral deviene de la Constitución Política – artículo 116 CP –; norma ésta de carácter superior que establece la posibilidad para los particulares de ser investidos, transitoriamente, de la facultad de administrar justicia en su condición de árbitros, integrados en un Tribunal Arbitral.

En ese mismo sentido, y tal y como lo ha reiterado en varias ocasiones la Corte Constitucional, *“No obstante que el arbitramento se origina en un negocio jurídico privado, por virtud de la habilitación de las partes -una vez se ha llegado a acuerdo entre las partes-, quién le otorga la facultad de administrar justicia a los particulares en la condición de árbitros, es la misma Constitución Política”*¹.

Para efectos de la investidura con la cual los árbitros quedan facultados e investidos del poder de administrar justicia, es necesario que el tribunal arbitral se haya integrado o constituido en debida forma, conforme ha sido enfática la Corte Constitucional al señalar que: *“Una vez integrado o constituido el Tribunal, los árbitros quedan investidos de la facultad o poder de administrar justicia en el caso concreto o litigio correspondiente, en el cual profiere actos jurisdiccionales”*².

Mediante el arbitraje las partes involucradas en un conflicto defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que autorice la ley (art. 1º Ley 1563 de 2012).

En ese sentido, por virtud de la celebración de un pacto arbitral (que comprende la cláusula compromisoria y el compromiso), las partes se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un tribunal arbitral, renunciando a hacer valer sus pretensiones ante los jueces ordinarios (art. 3º Ley 1563 de 2012), vale decir, sustraen de la jurisdicción común el juzgamiento de ciertas controversias, presentes y actuales en el *compromiso*, o hipotéticas, potenciales e inminentes en la *cláusula compromisoria*, y las someten a la decisión de un Tribunal Arbitral conformado por uno o varios árbitros, quienes, investidos

¹ Corte Constitucional. Sentencia C - 431/95. M.P. Hernando Herrera Vergara. 28 de septiembre de 1995

² Ídem.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

transitoriamente de la facultad de administrar justicia, las definen profiriendo un laudo en derecho, en equidad o técnico.

En el presente caso, la cláusula compromisoria que habilita al Tribunal Arbitral para decidir las controversias puestas en su conocimiento, se encuentra contenida en la cláusula vigésimo tercera del contrato de arrendamiento DPP – 00624, celebrado el 28 de septiembre de 2.004, entre LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACION como arrendadora, y los señores GERMÁN ADÁN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y SOASEG LTDA., como arrendatarios, que en su tenor literal, menciona lo siguiente:

“CLAUSULA VIGESIMA TERCERA – CLAUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia relativa a este contrato y a su ejecución o liquidación se resolverá en primer término amigablemente, si no es posible, por un Árbitro de la Cámara de Comercio de Bogotá y se sujetará al reglamento del centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Árbitro decidirá en derecho.”

De la cláusula compromisoria antes transcritas, se advierte la intención de las partes de deferir el conocimiento y resolución de toda controversia o diferencia relativa al contrato de arrendamiento DPP – 00624, celebrado el 28 de septiembre de 2.004, y a su ejecución o liquidación, a la decisión de un Tribunal Arbitral conformado por un (1) árbitro.

El caso que nos ocupa, hace referencia a diferencias o controversias presentadas entre las partes respecto del contrato de arrendamiento DPP – 00624, celebrado el 28 de septiembre de 2.004, como lo son su terminación y las consecuencias que de ésta se derivan.

La RENUNCIA TÁCITA DE LAS PARTES AL PACTO ARBITRAL, invocada por la parte demandada como excepción de mérito, en la contestación de la demanda y ratificada en los alegatos de conclusión, tiene como fundamento, *grosso modo*, que en ocasión anterior (año 2007), el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. había promovido una demanda contra las mismas partes, ante la jurisdicción contenciosa administrativa, para obtener la restitución del inmueble arrendado con fundamento en las circunstancias de haberse subarrendado el inmueble sin autorización y la de haberse dado un uso diferente al inmueble, y como quiera que ninguna de las partes alegó la existencia de la cláusula compromisoria, estima la convocada que dicha conducta comportó una renuncia al pacto arbitral, por lo que este Tribunal, debe entenderse, carecería de competencia para conocer del presente proceso. Adicionó en los alegatos de conclusión que el Tribunal Arbitral al resolver esta excepción, desconoció la unidad contractual y procesal, la renuncia tácita ya ejecutada por las partes, no puede ser parcial, ni es ya objeto de retractación, al menos que las partes en forma expresa acepten acudir nuevamente a la cláusula compromisoria para resolver sus diferencias, aunque las causales sean diferentes, pues se trata del mismo contrato y las mismas partes.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

El BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., por su parte no aceptó la renuncia tácita de la cláusula compromisoria invocada por la parte demandada.

En el presente laudo arbitral el Tribunal Arbitral ratifica lo expuesto en la primera audiencia de trámite sobre su competencia para conocer de las controversias objeto del proceso arbitral, toda vez que existe una cláusula compromisoria con plenos efectos entre las partes, y que en su alcance cubre cualquier controversia surgida entre los contratantes, como susceptible de ser arbitrada.

En el mismo orden de ideas, el Tribunal Arbitral, encuentra que no existe norma ni consagración legal, bajo la regulación del Decreto 1818 de 1998, ley 446 de 1998, ley 1563 de 2012, que establezca que haber presentado un reclamo contractual a través de una demanda ante la jurisdicción ordinaria y/o contenciosa administrativa, impida que a futuro se utilice la cláusula arbitral que, en primera instancia, fue desechada.

Así mismo, no puede dejarse de lado que la norma vigente para cuando se presentó la demanda arbitral que nos ocupa (ley 1563 de 2012), en su artículo 21 establece: *“Parágrafo. La no interposición de la excepción de compromiso o cláusula compromisoria ante el juez implica la renuncia al pacto arbitral para el caso concreto.”*, es decir, que la renuncia de la cláusula compromisoria se da para el caso concreto.

Obsérvese que el proceso que se adelantó ante el Juzgado 4º Administrativo del Circuito de Neiva (Huila), entre las mismas partes, respecto del mismo contrato de arrendamiento DPP – 0062-A del 28 de septiembre 2.004, que obra en el expediente arbitral como prueba (Cuaderno de Pruebas No. 1, folios 11 a 398), se invocaron como causales de terminación del contrato, las siguientes:

- a. El incumplimiento de la cláusula octava respecto del pago del canon de arrendamiento, ya que se efectuó el pago el 26 de noviembre de 2007, siendo la fecha límite de pago el 19 de noviembre de 2007-
- b. El incumplimiento de las cláusulas segunda y novena, respecto a la cesión y subarriendo del inmueble arrendado, toda vez que en parte funcionan negocios completamente distintos al objeto del contrato, como son misceláneas y otros negocios, lo que hace evidente que existe una cesión parcial en el contrato por parte de los arrendatarios.

De otra parte, en el presente proceso arbitral, se invoca como causal para pretenderse la restitución del inmueble, es la terminación del contrato de arrendamiento como consecuencia del desahucio adelantado el 10 de octubre de 2013, al requerir el inmueble para su uso.

Siendo así las cosas, es evidente que no hay identidad con las causales que dieron lugar al primer reclamo del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

S.A., conocido por la jurisdicción contenciosa administrativa y las alegadas en el proceso actual.

De ahí que no pueda indicarse que hubo una renuncia tácita a la cláusula compromisoria por las partes, que impida que este Tribunal Arbitral, pueda conocer este proceso.

Por lo dicho, el Tribunal Arbitral concluye que no está llamada a prosperar la excepción de mérito propuesta por la parte demandada y denominada RENUNCIA TÁCITA DE LAS PARTES AL PACTO ARBITRAL, siendo competente para conocer del proceso arbitral que nos ocupa.

III. Excepción de mérito de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA

La presente demanda arbitral tiene como sustento el contrato de arrendamiento DPP – No. 0062- A, celebrado con fecha 28 de septiembre de 2004, entre la CAJA DE AGRARIO EN LIQUIDACIÓN y los señores GERMAN ADÁN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y SOASEG LTDA (Cuaderno de Pruebas No. 1, folios 1 al 6).

El contrato de arrendamiento fue cedido, mediante la Escritura Pública No. 2451 del 21 de diciembre de 2006, por parte de la CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACION al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., conforme se estipuló en el literal f) del parágrafo segundo de la cláusula sexta, de la referida escritura, de la siguiente manera:

“(…)

PARAGRAFO SEGUNDO: LA VENDEDORA suscribió los contratos de arrendamiento que a continuación se relacionan, los cuales se encuentran vigentes y serán cedidos AL COMPRADOR en las mismas condiciones a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento, cesión que ha sido notificada a cada uno de los arrendatarios.

(…)

F. Contrato de arrendamiento DPP No. 0062-A del 28 de septiembre de 2.004, con los señores GERMÁN ADAN CHARRY LLANOS Y LUZ MARINA DIAZ HORTA Y SOASEG LTDA., por la bodega y parqueadero.

(…).”(Cuaderno de Pruebas No. 1, folios 73 frente y vuelto).

La cesión del contrato de arrendamiento No. 0062-A al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., fue notificada al arrendatario GERMÁN ADÁN CHARRY LLANOS, mediante la comunicación que obra en el cuaderno de pruebas No. 3, folio 81.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

Cesión que no ha sido discutida por las partes en el presente proceso arbitral.

Siendo así las cosas, la parte convocante está formada por la sociedad de economía mixta de orden nacional, BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, entidad sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., y actúa mediante abogado, en forma legal, según consta en el poder aportado que obra a folio 9 del Cuaderno Principal No. 1.

Por su lado, la parte convocada está conformada por los señores GERMAN ADAN CHARRY LLANOS y LUZ MARINA DIAZ HORTA, mayores de edad, plenamente capaces, domiciliados en la ciudad de Neiva, y SOASEG LTDA, sociedad comercial legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Neiva, con domicilio principal en la ciudad de Neiva, y representada legalmente por el señor GERMAN ADAN CHARRY LLANOS.

La parte convocada actúa mediante apoderado judicial, según consta en los poderes aportados que obran a folios 43,112, 113 y 315 del Cuaderno Principal No. 1.

Reiterase entonces, que la parte convocante está conformada por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. quien tiene la calidad de arrendador del contrato de arrendamiento DPP- 062-A de fecha 28 de septiembre de 2.004, y la parte convocada por los señores GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA.

La excepción de mérito de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, propuesta por la parte convocada, tiene como finalidad que se vinculen como LITISCONSORTE NECESARIOS a los subarrendatarios del inmueble arrendado objeto del presente proceso arbitral, para que estos pudieran integrar válidamente el contradictorio y ejercer su derecho de defensa, señalándose en los alegatos de conclusión, que consta en el trámite arbitral, la existencia de subcontratos con las siguientes personas que no fueron llamados como litisconsorte:

- a. Contrato de subarriendo celebrado con SANDRA LILIANA GOMEZ ARISTIZABAL, identificada con cédula de ciudadanía número 43.786.988 de Santuario (Antioquia).
- b. Contrato de subarriendo celebrado con JACQUELIN CABRERA CRISTANCHO y ELKJAER TREJEROS GARCIA, identificados con cédula de ciudadanía número 36.294.851 de Pitalito y 1.075.213.691 de Neiva, respectivamente.
- c. Contrato de subarriendo celebrado con MARLENY YOHANNA GÓMEZ LIZCANO, con cédula de ciudadanía número 36.301.956 de Neiva.

Sobre lo planteado por la parte convocada, considera que el Tribunal Arbitral que no le asiste razón, ya que los subcontratos, en la especie de

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

subarriendo que trae a colación la parte demandada, se caracterizan por ser un negocio jurídico por el cual los ARRENDATARIOS, sin dejar de tener tal calidad, acuerdan con un tercero, que éste último ejerza la tenencia total o parcial del inmueble objeto del primer o principal contrato.

De esta suerte, un subcontrato como el subarriendo es adyacente al contrato principal y si bien puede versar sobre parte o la totalidad el mismo inmueble objeto del contrato principal, su existencia y celebración no permite generar vínculo alguno entre el subcontratista y la contraparte contractual que no participó en la subcontratación (en este caso el ARRENDADOR).

En suma, la relación entre GERMÁN ADÁN CHARRY LLANOS en calidad de subarrendador, y SANDRA LILIANA GOMEZ ARISTIZABAL en calidad de subarrendataria (Contrato obrante en el cuaderno de pruebas No. 2, folio 399 y 400); LUZ MARINA DIAZ HORTA en calidad de subarrendadora, y JACQUELINE CABRERA CRISTANCHO y ELKJAER TREJEROS GARCIA en calidad de subarrendatarios (Contrato obrante en el cuaderno de pruebas No. 2, folio 401); y GERMÁN ADÁN CHARRY LLANOS en calidad de subarrendador, y MARLENY GOMEZ LIZCANO en calidad de subarrendataria, (Contrato obrante en el Cuaderno de Pruebas No. 2, folios 402 y 403), es ajena, independiente y autónoma frente a la que existe entre el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en calidad de arrendador, y los señores GERMÁN ADÁN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA, en calidad de arrendatarios.

La subarrendataria SANDRA LILIANA GÓMEZ ARISTIZABAL, con fecha 7 de mayo de 2015, rindió testimonio que obra en el Cuaderno de Pruebas No. 3, folios 68 a 71. En dicha declaración, sobre el contrato de subarriendo y el presente proceso manifestó, lo siguiente:

“DR. CIFUENTES: Ese local que usted tiene arrendado, y me dijo que lo tiene arrendado al señor Charry, es en el edificio del Banco Agrario en la ciudad de Neiva?”

SRA. GOMEZ. Si señor.

DR. CIFUENTES: Cuánto tiempo hace que lo tiene arrendado?

SRA. GOMEZ: Hace como 7 años.

DR. CIFUENTES: Aquí hay un proceso, como le decía es un proceso arbitral del Banco Agrario contra el señor Germán Adán Charry, la señora Luz Marina Díaz Horta y la sociedad Soaseg Ltda., es por efectos de la celebración de un contrato de arrendamiento entre estas personas que acabo de mencionar que se celebró el 28 de septiembre/04, inicialmente fue celebrado con la Caja Agraria en Liquidación y con posterioridad fue cedido al Banco Agrario.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

En este momento el Banco Agrario está demandando, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento, usted tiene algún conocimiento de ese tema?

SRA. GÓMEZ: Por eso me citaron acá.

DR. CIFUENTES: Qué conocimiento tiene adicional a lo que acaba de mencionar?

SRA. GÓMEZ: Yo lo tengo arrendado y mi esposo es el que trabaja allá.” (Cuaderno de Pruebas No. 3., folio 69).

Del testimonio se desprende que la señora SANDRA LILIANA GÓMEZ ARISTIZABAL, tiene un contrato de arrendamiento con el señor GERMÁN ADÁN CHARRY, respecto de un local ubicado en el Edificio del Banco Agrario de la ciudad de Neiva (Huila).

La subarrendataria MARTHA JACKELINE CABRERA CRISTANCHO, con fecha 7 de mayo de 2015 (Cuaderno de Pruebas No. 3, folios 72 a 76), rindió testimonio

“DR. CIFUENTES: Señora Jackeline, en este Tribunal existe un ligio arbitral entre las personas que hemos mencionado, respecto de un contrato de arrendamiento celebrado con fecha 28 de septiembre/14, inicialmente entre la Caja Agraria en Liquidación y Germán Adán Charry, Luz Marina Díaz Horta y la sociedad Soaseg, contrato que con posterioridad fue cedido por la Caja de Crédito Agrario al Banco Agrario, tiene algún conocimiento sobre ese contrato o sobre los hechos objeto de este proceso?

SRA. CABRERA: La verdad no tengo ningún conocimiento, lo único que sé es que tengo un contrato de arrendamiento con el señor Germán Charry.

DR. CIFUENTES: Tiene un contrato de arrendamiento de qué inmueble por favor?

SRA. CABRERA: Del local No. 2 del parqueadero.

DR. CIFUENTES: Ese local No. 2 del parqueadero dónde queda ubicado?

SRA. CABRERA: Dentro del parqueadero.

DR. CIFUENTES: Sí, dentro del parqueadero per de qué edificio, de qué dirección?

SRA. CABRERA: El edificio de la Caja Agraria, eso es la carrera 6ª No.26 -46.” (Cuaderno de Pruebas No. 3, folio 72 vuelto).

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

Del testimonio se desprende que la testigo señora MARTHA JACKELINE RIVERA CRISTANCHO (Cuaderno de Pruebas No. 3, folios 72 a 76), tiene un contrato de arrendamiento con el señor GERMÁN ADÁN CHARRY, respecto de un local ubicado en el Edificio del Banco Agrario de la ciudad de Neiva (Huila).

El subarrendatario ELKJAER TREJOS GARCIA con fecha 7 de mayo de 2015 (Cuaderno de Pruebas No. 3, folios 77 a 80), rindió declaración ante este Tribunal Arbitral, señalando lo siguiente:

“DR. CIFUENTES: En este Tribunal se inició una demanda por parte del Banco Agrario contra el señor Germán Adán Charry Llanos, la señora Luz Marina Díaz Horta y la sociedad Soaseg Ltda., por favor indíqueme al Tribunal si tiene alguna clase de relación familiar o comercial con las personas que acabo de mencionar?”

SR. TREJOS: Comercial con el señor Germán Adán Charry Llanos y Luz Marina Díaz Horta.

DR. CIFUENTES: Qué clase de relación comercial tiene con estas dos personas?

SR. TREJOS: En este momento tengo un contrato de arrendamiento con ellos.

DR. CIFUENTES: Ese contrato de arrendamiento es sobre qué inmueble, dónde se encuentra ubicado el inmueble que usted tiene arrendado?

SR. TREJOS: Se encuentra ubicado en el primer piso de las instalaciones de ellos, un parqueadero de la señora Luz Marina Díaz Horta y el señor Germán Adán Charry, es un local comercial.

DR. CIFUENTES: Ese local comercial se encuentra en el edificio del Banco Agrario de la ciudad de Neiva?

*SR. TREJOS: Como tal queda muy dividido porque la entrada del banco es por la parte de la calle 7ª, ya la entrada de los locales de nosotros es por la entrada de la carrera 6ª, está dividido y desconozco como tal qué sea del Banco Agrario.”
(Cuaderno de Pruebas No. 3, folios 77 frente y vuelto).*

Del testimonio se desprende que el testigo señor ELKJAER TREJOS GARCIA, tiene arrendado un local comercial a los señores GERMÁN ADÁN CHARRY y LUZ MARINA DIAZ HORTA, respecto de un local ubicado en Neiva en un edificio que desconoce que sea del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A..

En conclusión, la relación comercial existente entre los subarrendadores y los subarrendatarios, es ajena, independiente y autónoma frente a la

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

que existe entre el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en calidad de arrendador, y los señores GERMÁN ADÁN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA, en calidad de arrendatarios, ya que ésta última relación contractual, sólo está regida por el contrato de arrendamiento DPP – 0062 celebrado con fecha 28 de septiembre de 2.004, sin que sea dable extenderle las eventuales vicisitudes del subcontrato, precisamente porque éste tiene un elemento ajeno a la relación original, como lo es la presencia de un tercero, que no tiene relación alguna con el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

Por lo anterior, el Tribunal considera que los subarrendatarios no tienen la calidad de litisconsorte de los demandados, y menos aún que deban ser llamados al presente proceso arbitral, habida cuenta, repítase, que ellos no tienen relación alguna con el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., por lo que esa carencia de vínculo contractual y legal entre la convocante y los subarrendatarios impide que a éstos últimos se les haga participe de un proceso jurisdiccional que, por la fuerza de las pretensiones de la demanda, se contrae exclusivamente a la órbita del contrato de arriendo celebrado entre el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en calidad de arrendador, y los señores GERMÁN ADÁN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA, en calidad de arrendatarios, y no a los eventuales subcontratos de arriendo celebrados por los convocados, los que sin duda, resultan ajenos al arrendador.

En tal mérito, la excepción denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, está llamada a no prosperar.

IV. EL CONTRATO BASE DEL PROCESO ARBITRAL

El contrato base de la presente acción es el “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DPP No. 0062-A CELEBRADO ENTRE CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN Y GERMAN ADAN CHARRY LLANO – LUZ MARIAN DIAZ HORTA y SOASEG LTDA.”, celebrado con fecha 28 de septiembre de 2.004.

Dicho contrato de arrendamiento tiene por objeto, lo siguiente:

“CLÁUSULA PRIMERA – OBJETO DEL CONTRATO. LA ARRENDADORA entrega a LOS ARRENDATARIOS a título de arrendamiento y este recibe al mismo título, el uso y goce de los inmuebles Bodega y Parqueadero del Edificio Caja Agraria, ubicado en la Carrera 7 No. 6 – 13 de la ciudad de Neiva – Huila, con un área total construida de doscientos cuatro metros cuadrados (204.00 M2) y setecientos quince metros cuadrados (715.00 M2), respectivamente, sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuyos linderos particulares y generales se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 790 de siete (7) de julio de 1975 de la Notaría dos de la Ciudad de Neiva – Huila y debidamente registrada en los folios de Matrícula

Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

Inmobiliaria Nos. 200 – 2222 y 200 – 2223 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva – Huila.”.

El objeto del contrato, es el arrendamiento de la Bodega y el Parqueadero del Edificio Caja Agraria de la ciudad de Neiva (Huila).

La destinación del inmueble, se pactó en la cláusula segunda, de la siguiente manera:

“CLAUSULA SEGUNDA – DESTINACIÓN DEL INBMUEBLE: LOS ARRENDATARIOS se obligan a destinar el área de los inmuebles que mediante el presente contrato se arrienda única y exclusivamente para USO DE PARQUEADERO (...).”.

Conforme a la cláusula segunda, la destinación del inmueble es para uso de parqueadero.

Siendo la destinación del inmueble arrendado la de parqueadero, considera el Tribunal Arbitral que el contrato de arrendamiento es de carácter comercial, aplicándose las normas establecidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, en lo cual están de acuerdo las partes.

Téngase en cuenta que la demanda se sustenta en las facultades otorgadas en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio para terminar el contrato.

Parte de la defensa de los convocados se cimienta en la protección de que gozan los comerciantes, se manifiesta en el 2.5. de la excepción de mérito denominada INEXISTENCIA O FALSA MOTIVACIÓN DE LAS CAUSALES INVOCADAS, lo siguiente:

“2.5. Pretender variar el sentido de la norma del uso para habitación por el del uso del inmueble para el servicio de sus funcionarios constituye un desatino manifiesto, que hace absolutamente inviable la causal invocada, por carecer ésta de veracidad y fundamento, más aún cuando la actividad comercial, como la de mis clientes, goza de especial protección del Estado a través de normas legales de carácter imperativo.”(Negrillas subrayadas fuera del texto). (Cuaderno Principal No. 1, folio 161).

Obsérvese entonces, que la parte demandada asegura que su actividad es comercial, y por ende amerita protección especial del Estado, a través de normas legales.

V. MARCO LEGAL QUE RIGE EL CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO BASE DE LA PRESENTE ACCIÓN:

El Código de Comercio regula el arrendamiento de inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio en los artículos 518 a 524.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

Dichas normas, consagran a favor del empresario que ha ocupado un inmueble no menos de dos (2) años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio, los siguientes derechos: (i) el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento; (ii) el derecho al desahucio; (iii) el derecho de preferencia del arrendatario; y (iv) el derecho a ser indemnizado.

Debe tenerse en cuenta, que la renovación del contrato de arrendamiento, no necesariamente lo es bajo las mismas condiciones del contrato original, las cuales pueden variar, bien por acuerdos de las partes, o en caso de existir diferencias entre ellas en el momento de la renovación, a través de un trámite judicial, esto es, el procedimiento verbal consagrado en el artículo 427 del C. de P. C., pues naturalmente no es lo mismo renovación que prórroga ³.

El derecho de renovación tiene las siguientes excepciones, consagradas en el artículo 518 del C. Co.:

- “1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”.*

Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, o el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, el propietario deberá desahuciar o dar aviso al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, de su intención de terminar el contrato el día del vencimiento del término pactado, so pena de renovarse o prorrogarse el contrato en las mismas condiciones y por el mismo término del inicial.

El desahucio, consiste en un aviso que el propietario del local le debe dar al arrendatario, para que, en el prudente término que establece ese artículo, seis (6) meses, se ubique en otro lugar con su establecimiento de comercio, con la fama de su negocio, con su clientela y con su nombre adquiridos.

³ Cfr., Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 31 de octubre de 1994, M. P.: Dr. Héctor Marín Naranjo, expediente No. 3868; sentencia de 27 de abril de 2010, M. P.: Dr. César Julio Valencia Copete, expediente No. 11001-3103-003-2006-00728-01; y Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, sentencia de 18 de noviembre de 1971.

Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

Ahora, realizado el desahucio en debida forma, el arrendatario deberá desocupar el inmueble el día en que termine el contrato, y si así no lo hace el arrendador podrá demandarlo a través de un proceso de restitución de inmueble arrendado o proceso arbitral en caso de existir cláusula compromisoria, en el cual además de la restitución del bien, puede solicitar la indemnización de los perjuicios que se le causaron por la no desocupación oportunamente.

Terminado el contrato de arrendamiento, el propietario deberá dar al inmueble el destino indicado en el desahucio o empezar las obras dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de la entrega, y si así no lo hace deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario. En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante surgido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados. El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles.

Una vez reconstruido o reparado el inmueble, o construida la nueva edificación, el arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento. Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad.

Para que el arrendatario pueda ejercer el derecho de preferencia, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta (60) días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.

El artículo 524 del Código de Comercio, establece lo siguiente:

“Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.”.

De la norma transcrita, se desprende que respecto de las estipulaciones referentes al derecho de renovación y desahucio al arrendatario no produce ningún efecto las estipulaciones de las partes.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento que ha durado por lo menos dos (2) años está instituido para proteger los derechos intangibles del comerciante con el fin tuitivo de proteger la unidad económica que representa el establecimiento de comercio, sin perjuicio del derecho de propiedad del arrendador:

*“1.- Es incontestable que quien entrega en arrendamiento un inmueble o local de su propiedad, para que el arrendatario instale allí un establecimiento de comercio, lo está afectando en provecho de ese tercero, porque la actividad económica ejecutada conlleva, en principio, la creación de algunos intangibles. Por esto, **cuando el arrendador pretenda recuperar la tenencia del bien, no lo puede hacer cuando a bien lo tenga, sino en armonía con los derechos del locatario, entre ellos, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo, cuando éste ha tenido una duración no inferior a dos años.***

Prerrogativa que, precisamente, se ha instituido para proteger los derechos inmateriales del comerciante, amén del interés público que entra en juego, porque se estima que en el susodicho término ha establecido su empresa, se ha dado a conocer al público y ha acreditado debidamente su unidad económica, creando en torno a ella una clientela, de ahí que como lo tiene explicado la Corte, se ‘trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen’⁴. De otra parte, porque el interés general clama por la estabilidad de las empresas y no por su aniquilación.

Desde luego, al decir de la Comisión Revisora del Código de Comercio, lo anterior no significa que se ‘pretenda limitar o desconocer el derecho de propiedad del arrendador sino proteger simplemente un elemento creador de beneficios económicos que no es obra del propietario sino del inquilino, para que cada uno ejerza su derecho en la medida de lo que es suyo’⁵.

Con todo, al arrendador propietario le asiste también el derecho a negarse a renovar el contrato de arrendamiento y a obtener la restitución del inmueble o local, sin lugar a pagar indemnización alguna, entre otras eventualidades, como la del caso, cuando deba ser demolido para la ‘construcción de una obra nueva’ (artículo 518-3 del Código de Comercio), pero a condición de que desahucie al arrendatario empresario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

⁴ Del texto citado: “Sentencia 184 de 24 de septiembre de 2001, expediente 5876”.

⁵ Cita del texto citado: “Proyecto de Código de Comercio 1958. Ministerio de Justicia. Tomo II, pág. 37”.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

Si lo que se propende es asegurar la unidad económica y con ella la propiedad comercial, esto significa que el desahucio es otro elemento protector de los establecimientos de comercio, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento, permitirá al empresario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo”⁶ (se enfatiza).

De manera que la protección de la unidad económica que es el establecimiento de comercio y los intangibles que éste comprende implican la carta de desahuciar debidamente al arrendatario, empleando el medio escrito y respetando la antelación prevista en la norma.

También ha puntualizado el precedente civil que es distinto el desahucio al arrendatario que ha cumplido el contrato respecto de aquél que lo ha incumplido.

Para casos como el de ahora, no está en discusión si el arrendatario cumplió o no el contrato pues nada se establece al respecto en la demanda, ya que la causal invocada es la consagrada en el numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio.

Es claro que el desahucio al arrendatario de un establecimiento de comercio que tiene derecho a la renovación en virtud de haber permanecido en el inmueble por un lapso de dos (2) años es distinto según la causal en que se funde. Incluso, cuando el desahucio se base en las hipótesis previstas en los numerales 2º y 3º del artículo 518 del C. Co., es decir, distintas al incumplimiento del contrato, el arrendador adquiere una serie de obligaciones que implican su responsabilidad si las incumple, como lo precisó la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia de 8 de noviembre de 1997, oportunidad en la que precisó que este derecho surge de la regulación armónica de los derechos del arrendador y arrendatario, a fin de que aquél no abuse de los suyos.

Dijo la Corte:

*“(…) con el propósito de regular armónicamente el ejercicio de los poderes del propietario-arrendador del inmueble arrendado y los que corresponden al propietario de la empresa que en él ha hecho los gastos e inversiones necesarias para implantar, poner en funcionamiento y acreditar establecimiento de comercio con los elementos que jurídicamente lo componen (art.516 C.Co.), el legislador no solamente consagró el derecho de aquel a dar por terminado el referido contrato de arrendamiento en las oportunidades y por las causales antes mencionadas (arts. 520 y 518 C.Co.), sino que, **en vista de la afectación que***

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 14 de abril de 2008, M. P.: Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar, expediente No. C-2300131030022001-00082-01.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

ordinariamente sufre el dueño del establecimiento y la explotación de la empresa que lo desarrolla, también ha querido evitar que el primero abuse de su derecho a la terminación y se aproveche de los beneficios que en el inmueble acreditado le reportó la actividad comercial del empresario ...⁷ (énfasis por fuera del texto citado).

De la referencia al marco legal aplicable al contrato que suscita la presente cuestión no queda duda alguna de que el arrendador tiene derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble en que funciona un establecimiento de comercio, ***pero no de cualquier modo.***

VI. LA CAUSAL DE TERMINACIÓN INVOCADA POR LA PARTE DEMANDANTE:

La parte demandante aduce para terminar el contrato de arrendamiento que “(...) Requiere para su propio uso las instalaciones, con el fin de ampliar nuestros servicios mediante la ubicación de oficinas en la bodega que ustedes ocupan y la utilización del parqueadero por parte de los funcionarios de la Entidad.” (Hecho séptimo de la demanda).

De acuerdo con lo anterior, la causal invocada para terminar el contrato de arrendamiento, es la prevista en el numeral 2° del artículo 518 del Código de Comercio, que señala dicha facultad: “2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario”.

Es requisito fundamental para la prosperidad, de la causal prevista en el numeral 2° del artículo 518 del Código de Comercio, que se realice el desahucio previsto en el artículo 520 ejusdem, tema que se entra a analizar a continuación.

1. DESAHUCIO CON NO MENOS DE SEIS (6) MESES DE ANTICIPACIÓN.

Conforme lo mencionamos en el presente laudo arbitral, es requisito legal para efectos de la prosperidad de ésta pretensión, la realización de un desahucio con no menos de seis (6) meses de anticipación, a la fecha en que termina el contrato de arrendamiento.

En la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, se estableció:

*“CLÁUSULA CUARTA - PLAZO. El término de duración del presente contrato es de SEIS (6) meses, contados a partir del quince (15) de octubre de 2004, **hasta el día catorce (14) de Abril de dos mil cinco (2.005) inclusive.** PARÁGRAFO PRIMERO: Si vencido el término anterior, ninguna de las partes*

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 8 de octubre de 1997, M. P.: Dr. Pedro Lafont Pianetta, exp. N°. 4818.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

ha manifestado por escrito a la otra su intención de darlo por terminado, su vigencia se renovará automáticamente por un periodo igual al inicialmente pactado, momento en el cual terminará automáticamente el contrato (...).”(Negrillas subrayadas fuera del texto). (Cuaderno de Pruebas No. 1, folio 2).)

Siendo así las cosas, para efectos de terminar el contrato de arrendamiento, con fundamento en la causal 2° del artículo 518 del Código de Comercio, era necesario realizar un desahucio con no menos de seis (6) meses de anticipación, al 14 de abril de cada año. Lo anterior significa, que el desahucio se debe realizar a más tardar el 14 de octubre del año anterior a la fecha en que se pretende dar por terminado el contrato.

Conforme al mencionado hecho séptimo de la demanda, la intención es dar por terminado el contrato de arrendamiento a partir del 14 de abril de 2.014.

En consecuencia el desahucio se debió realizar a más tardar el 14 de octubre de 2.013.

Mediante comunicaciones de fecha 10 de octubre de 2.013, se remitió “DESAHUCIO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 7 No. 6-27 BODEGA Y PARQUEADERO DE LA CIUDAD DE NEIVA HUILA” a los arrendatarios, de la siguiente manera:

“Por medio de la presente, me permito comunicarles que el contrato de arrendamiento celebrado el 28 de septiembre de 2004 entre LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN y GERMÁN ADÁN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA Y SOASEG LTDA., respecto de los inmuebles bodega y parqueadero del Edificio Caja Agraria, ubicado en la Calle 7 No. 6 – 27 de la ciudad de Neiva (Huila), con un área total construida de doscientos cuatro metros cuadrados (204 M2) y setecientos quince metros cuadrados (715 M2) respectivamente y registrados con las matrículas inmobiliarias No. 200 – 222 y 200 – 223 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, contrato que fue cedido al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA mediante escritura pública No. 2451 del 21 de diciembre de 2006 de la Notaría 46 del Circulo de Bogotá, cesión que fue debidamente notificada por la CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN a los arrendatarios, se dará por terminado a partir del día 14 de abril de 2014 debido a que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA requiere para su propio uso las instalaciones, con el fin de ampliar nuestros servicios mediante la ubicación de oficinas en la bodega que ustedes ocupan y la utilización del parqueadero por parte de los funcionarios de la Entidad.

Se da aviso de la terminación del contrato de arrendamiento con seis (6) meses de anticipación a la fecha prevista para la

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra**

**GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA**

SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

terminación del contrato, el 14 de abril de 2014, según lo contemplado en el artículo 518 numeral segundo y en el artículo 520 del Código de Comercio.”.

A cada uno de los arrendatarios se remitió comunicación a la Carrera 6 No. 6-13 Apartamento 204 de Neiva y Calle 7 No. 6 – 27 de Neiva, los cuales fueron recibidos en dichas direcciones, las cuales obran a folios 82, 86, 90, 94, 98 y 102 del Cuaderno de Pruebas No. 1, es decir, que en total se remitieron seis (6) comunicaciones, tres (3) a cada dirección, una (1) para cada uno de los arrendatarios.

Todas las comunicaciones fueron recibidas con fecha 11 de octubre de 2013, conforme consta en las comunicaciones expedidas por la empresa de mensajería 472, que obran a folios 84 y 85, 88 y 89, 92 y 93, 96 y 97, 100 y 101, 104 y 105 del Cuaderno de Pruebas No. 1, en las que se señaló:

“ACCIONES ADELANTADAS

2- El envío (...) fue entregado y recibido por ANA MARIA APELLIDO ILEGIBLE NUMERO 55173150 el 11 de Octubre de 2013”.

La parte demandada CONFESÓ a través de su apoderado judicial, en la contestación a los hechos séptimo y octavo que se recibió la comunicación con antelación no inferior a los seis (6) meses que establece la ley mercantil, conforme obra a folios 155 y 156 del Cuaderno Principal No. 1, en los que señaló:

“Al 7. Este punto contiene dos hechos, que se contestan así: _

Es cierto que la comunicación se dio con antelación no inferior a los seis (6) meses que establece la ley mercantil.

(...)

Al 8. Es cierto, aunque se aclara que la señora Luz Marina Díaz es apenas una de las demandadas junto con Soaseg Ltda. y Germán Adán Charry Llanos.”.

Se aclara que la parte demandada, menciona en la respuesta al hecho octavo tan sólo a la señora LUZ MARINA DIAZ HORTA, por cuanto la parte demandante en dicho hecho hizo referencia a que la comunicación fue recibida por ésta persona, sin embargo conforme a la comunicación de la empresa de mensajería 472, las comunicaciones de desahucio fueron recibidos por la señora ANA MARIA.

Sin embargo, la anterior equivocación resulta irrelevante, por cuanto lo cierto es que las seis (6) comunicaciones fueron recibidas, con no menos seis (6) meses de anticipación al 14 de abril de 2014, fecha fijada para la terminación del contrato, tal como lo CONFIESA, reiterase, el apoderado

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

de la parte convocada en la contestación de la demanda. Sobre la confesión por apoderado, señala el artículo 193 del Código General del Proceso, lo siguiente:

“Artículo 193. Confesión por apoderado judicial.

La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.”.

En conclusión, considera el Tribunal Arbitral que está demostrado la remisión del desahucio de que trata el artículo 520 del Código de Comercio, con una antelación no inferior a seis (6) meses a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento.

2. NECESITAR EL INMUEBLE PARA SU PROPIO USO Y UTILIZACIÓN DEL PARQUEADERO POR PARTE DE LOS FUNCIONARIOS DE LA ENTIDAD:

La causal invocada para terminar el contrato de arrendamiento, es la prevista en el numeral 2° del artículo 518 del Código de Comercio, que establece dicha facultad: “2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario”.

En la comunicación del 10 de octubre de 2013, mediante la cual se realizó el desahucio ordenado en la ley, se señaló:

“(…) el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA requiere para su propio uso las instalaciones, con el fin de ampliar nuestros servicios mediante la ubicación de oficinas en la bodega que ustedes ocupan y la utilización del parqueadero por parte de los funcionarios de la Entidad.”.

Obsérvese que en la comunicación, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., indica que requiere las instalaciones para su propio uso, mediante la ubicación de oficinas en la bodega que ocupan los arrendatarios.

Sobre la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento.

La parte demandada en la contestación de la demanda con la excepción de mérito de INEXISTENCIA O FALSA MOTIVACIÓN DE LAS CAUSALES INVOCADAS, y posteriormente en los alegatos de conclusión, pretende desvirtuar la causal de terminación, asegurando que la legislación

Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

comercial es taxativa, estableciendo como causal de no renovación del contrato de arrendamiento, de acuerdo al artículo 518 del Código de Comercio “2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación”, y en el presente caso, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., por su misma naturaleza, objeto y por tratarse de una entidad financiera, no requiere las instalaciones arrendadas para su propia habitación, sino para ubicar oficinas.

Dicho en otras palabras, la parte demandada asegura que la causal invocada por la parte demandante para la terminación del contrato de arrendamiento, no aplica, ya que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., no requiere las instalaciones para su propia habitación, conforme taxativamente lo señala la norma, sino para que sus funcionarios usen el parqueadero en su propio beneficio.

Aduce la demandada que la causal de no renovación del contrato y su consecuencial terminación, no encuentra respaldo en la ley, puesto que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. no busca ocupar el inmueble para su propia habitación, ni mucho menos, para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviera el arrendatario, que es lo permitido en la legislación.

Pretender variar el sentido de la norma del uso para habitación por el del uso del inmueble para el servicio de sus funcionarios constituye un desatino manifiesto, que hace absolutamente inviable la causal invocada, por carecer ésta de veracidad y fundamento, más aún cuando la actividad comercial de los demandados, goza de especial protección del Estado a través de normas legales de carácter imperativo.

Lo que pretende el arrendador, es continuar dando al inmueble objeto de desahucio, el mismo uso que le viene dando el arrendatario, en la explotación económica del parqueadero, entonces la causal invocada no es de la habitación o usos si no la que autoriza la Ley “un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de al que tuviera el arrendatario”, ya que si el parqueadero lo necesita para sus propios funcionarios, le está dando la misma explotación comercial, puesto que constituye una forma de pago del salario en especie, puesto que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., nunca les ha pagado parqueadero a sus empleados y no está obligado a dar servicio de parqueadero.

La parte demandante frente a lo señalado, aduce en los alegatos de conclusión, que haciendo una interpretación adecuada y correcta de lo que se debe entender por “*para su propia habitación*”, a que alude el artículo 518 del Código de Comercio, bien es cierto que así lo dispone el citado artículo, sin embargo por norma legal una persona jurídica tiene domicilio más no habitación, por tal razón “*por simple lógica o sentido común*” el inmueble objeto de debate no lo requiere el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., para su propia “habitación”.

Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

El evento previsto en la norma hace referencia, a aquellos eventos en que el propietario y/o arrendador sea una persona natural, quien pueda requerir el inmueble para su propia habitación.

En consecuencia el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., al no poder pretender el inmueble para su habitación, sino para su propio USO, toda vez que dentro del inmueble objeto de debate se pretende adecuar un espacio para la instalación de las oficinas que requiere la regional sur de la entidad bancaria para su normal funcionamiento y para una adecuada prestación del servicio.

El citado artículo hace parte del Capítulo que se denomina Establecimientos de Comercio y su Protección Legal, motivo por el cual debe entenderse que como tal, no resulta probable, que un arrendador requiera el establecimiento de comercio arrendado para su “propia habitación”, por la misma esencia de que se trata de un establecimiento de comercio, cuya destinación es diferente a la de habitación.

El demandado parte de una errónea interpretación de la norma del Código de Comercio y el Código Civil en cuanto que, la palabra “habitación” la está interpretando de manera literal. No obstante, la misma debe entenderse y adecuarse al hecho de que el arrendador, en este caso, se trata de una persona jurídica y no natural, la cual requiere el inmueble para el USO Y DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, y por ello el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. fue claro en señalar que el inmueble lo requiere para su propio uso.

Es necesario que el Tribunal interprete la norma, en cuanto que la habitación que requiere el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., se refiere a utilizar el inmueble para el desarrollo de la actividad prevista en su objeto, dado que es físicamente imposible por su naturaleza corporal que el demandante habite literalmente el inmueble. En el mismo sentido cuando afirma que lo necesita para su habitación, lo que se debe interpretar es que el inmueble lo requiere como soporte físico al establecimiento de comercio, es decir, donde tiene su asiento y desarrollo esta institución financiera.

Dicho lo anterior, es claro que la supuesta falsa motivación del desahucio, solo podría argumentarse con base en el segundo presupuesto del numeral 2° del Artículo 518 del Código de Comercio, esto es, que no lo vaya a destinar *“a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.”*

Está demostrado en el proceso, de conformidad con el desahucio obrante en el expediente, que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. va a destinar el inmueble arrendado a una “empresa” sustancialmente distinta a la que hoy en día tienen los convocados, siendo que ellos actualmente prestan el servicio de parqueadero público y tiene subarrendado unos espacios del inmueble objeto de debate, en los cuales funcionan locales comerciales que prestan diversos servicios.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra**

**GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA**

SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

El Ministerio Público a través de la Dra. ANNY MARGARITA JORDI DE OSTAU DE LAFONT, Procuradora Cuarta Judicial II Administrativa, en los alegatos de conclusión, señaló que carece de sentido lógico afirmar que cuando el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., sostiene que necesita el parqueadero para sus funcionarios, tal destinación no corresponde a la que legalmente se dispone para “su propia habitación”, como si dichos funcionarios no tuvieran un vínculo legal e institucional con la Entidad.

No cabe duda que en este caso, el concepto de uso habitacional coincide con la presencia en el inmueble de las dependencias del BANCO, a las que se encuentran vinculados los empleados.

El Tribunal Arbitral para decidir el punto que nos ocupa, considera importante reiterar que la causal prevista en el numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio para la terminación del contrato de arrendamiento, comprende las siguientes situaciones: (i) Cuando el propietario requiere el inmueble para su propia habitación; y (ii) Cuando el propietario requiere el inmueble para un establecimiento suyo destinado a un empresa sustancialmente distinta de la que tuviera el arrendatario. De presentarse alguna de las situaciones anteriores, es viable la prosperidad de la causal de terminación del contrato.

Sobre la causal de terminación del contrato de arrendamiento, referente a requerir el propietario el inmueble para su propia habitación, la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente: Dr. PEDRO LAFONT PIANETTA, en sentencia del 8 de octubre de 1997, expediente No. 4818, señala lo siguiente:

“3.2.2.1.- Para ello la Sala encuentra indispensable precisar que cuando, por las causales segunda y tercera del artículo 518 del Código de Comercio, el propietario haya hecho el desahucio de que habla el artículo 520 del mismo Código, indicando en forma clara el motivo de la terminación, y haya obtenido la terminación voluntaria o judicial del contrato de arrendamiento, con la consiguiente restitución del inmueble por el empresario que tenía instalado un establecimiento de comercio; adquiere de inmediato y, según el caso, en virtud de mandato legal, las siguientes obligaciones:

*La primera, es la obligación legal de darle la destinación al inmueble (art. 522, parte inicial C.Co.) para el cual fue solicitado y que diera lugar a la terminación legal del anterior contrato de arrendamiento con fundamento en la segunda causal del artículo 518 del Código de Comercio, y que bien pudo ser “para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario” (ibidem). **Sin embargo, precisa la Sala que la propia “habitación” de que habla el mencionado precepto es aquella destinación al disfrute y uso personal y***

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra**

**GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA**

SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

familiar no solo en el hogar doméstico sino también de otras actividades personales carentes de contenido empresarial. De igual manera, observa la Sala que cuando la citada causal segunda habla de la destinación “a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario”, su alcance se encuentra edificado no solo en la esencia material u objetiva que haga diferente las dos actividades mercantiles. De allí que sean actividades distintas a las del arrendatario, aquellas que, aun cuando siendo mercantiles, sean sustancialmente distintas e impositivas de aprovechamiento, tal como podría suceder entre el establecimiento de depósito de granos y el establecimiento de agencia de viajes, entre el establecimiento de un supermercado y el establecimiento bancario, etc. Todo lo cual debe analizarse en el caso concreto. Por consiguiente, advierte la Corte que si bien el propietario mencionado goza de libertad de elección sobre las diversas posibilidades de establecimientos propios que puede destinar a una empresa sustancialmente distinta, no lo es menos que su ejercicio no puede ser abusivo, ni fraudulento.” (Negrillas subrayadas fuera del texto).

De la jurisprudencia anterior, se desprende que el numeral 2° del artículo 518 del Código de Comercio, faculta a terminar el contrato de arrendamiento cuando el propietario lo requiere para su propia habitación, siendo la propia “habitación” a que hace referencia la norma, aquella destinación al disfrute y uso personal y familiar no solo en el hogar doméstico sino también de otras actividades personales carentes de contenido empresarial.

En consecuencia, como el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. requiere el inmueble para su propio uso, con el fin de ampliar sus servicios, mediante la ubicación de oficinas en la bodega y la utilización del parqueadero por parte de los funcionarios de la entidad, actividad que es de contenido empresarial, se considera por el Tribunal Arbitral improcedente asemejar dicha solicitud a la propia habitación a que hace referencia la norma.

Ahora bien, de la causal prevista en el numeral 2° del artículo 518 del Código de Comercio, se desprende que igualmente es procedente obtener la terminación del contrato de arrendamiento, cuando se requiera el inmueble por el propietario para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.

Sobre este aspecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia del 27 de abril de 2010, M.P. CESAR JULIO VALENCIA COPETE, expediente 11001-3103-003-2006-00728-01, señaló lo siguiente:

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

*“Precisamente, en esa dirección defensora del establecimiento, de su propietario y de la estabilidad económica y laboral que trae consigo la permanencia de la empresa, se ubican las reglas señaladas en los artículos 516 a 524 del Código de Comercio, entre las cuales sobresale, por su especial carácter, el derecho de renovación con que cuenta el inquilino que ha “...ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo...” negocio mercantil, quien, por la circunstancia de haber organizado y acreditado durante ese tiempo su proyecto, a la par que por haber cumplido sus obligaciones convencionales frente al arrendador, cuenta con la potestad de continuar utilizando el local mediante la explotación de su actividad, **salvo que, amén del incumplimiento contractual, el arrendador lo requiera** para su propia habitación o **con el fin de establecer una empresa sustancialmente diversa de la del arrendatario**, o que deba ser demolido o reconstruido con obras de imposible realización sin el desalojo.*

*Así, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, el “...empresario tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo...”, cuando haya ocupado no menos de dos años el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, cumplido satisfactoriamente las respectivas obligaciones a su cargo y **el arrendador no lo necesite para su habitación o un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario**, ni el local exija desocupación o entrega para ser reconstruido o reparado, como tampoco se imponga su demolición a fin de adelantar una obra nueva o en virtud del estado de ruina. Esto es, la atribución en cita se ha establecido, como lo deja ver el texto literal de la norma, en favor del mercader, pero, ha de precisarse, tal prerrogativa adquiere plena vitalidad una vez satisfechas las condiciones señaladas en los numerales 1, 2 o 3 del precepto, puesto que si alguna de ellas no aparece colmada, la posibilidad de renovar no hace su aparición, según fluye también del contenido normativo.”(Negrillas subrayadas fuera del texto).*

De la jurisprudencia transcrita se desprende, que cuando el arrendador requiere el inmueble para un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario, es procedente la terminación del contrato de arrendamiento, con fundamento en el numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio.

En el presente caso, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., requiere el inmueble para su propio uso con el fin de ampliar sus servicios mediante la ubicación de oficinas en la bodega arrendada y la utilización del parqueadero por parte de los funcionarios de la Entidad.

Siendo así las cosas, como el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. es una entidad pública de economía mixta del orden nacional, cuya actividad es la prestación de servicios financieros, se puede afirmar que al requerir los inmuebles arrendados para su propio uso, se presume que

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

es para un negocio suyo sustancialmente distinto al que actualmente tienen los arrendatarios en dichos predios.

Se considera por el Tribunal Arbitral, que no es suficiente para desvirtuar la causal de terminación del contrato arrendamiento, el asegurarse por la parte demandada, que si el parqueadero lo necesita para sus propios funcionarios, le está dando la misma explotación comercial, al constituir una forma de pago del salario en especie, puesto que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., nunca le ha pagado parqueadero a sus empleados y no está obligado a dar servicio de parqueadero, ya que no existe prueba alguna que demuestre la anterior afirmación.

En consecuencia, si bien es cierto, se aduce por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., como causal de terminación del contrato de arrendamiento, la necesita de requerir el inmueble para su propio uso en con el fin de ampliar sus servicios, mediante la ubicación de oficinas en la bodega y la utilización del parqueadero por parte de los funcionarios de la entidad, y ser actualmente dicho parqueadero utilizado de manera comercial por los arrendatarios, no por este simple hecho se puede afirmar que se le dará la misma explotación comercial, toda vez que se presume que la actividad de parqueadero que hará el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. no será comercial.

Siendo así las cosas, concluye el Tribunal Arbitral que están dadas las condiciones para acceder a las pretensiones de la demanda.

3. EXCEPCIÓN DE MÉRITO DE INEXISTENCIA O FALSA MOTIVACIÓN DE LAS CAUSALES INVOCADAS:

Para desvirtuar la causal de terminación del contrato de arrendamiento la parte demandada presentó la excepción de mérito de INEXISTENCIA O FALSA MOTIVACIÓN DE LAS CAUSALES INVOCADAS, comprendiendo ésta excepción, además de los aspectos ya decididos en el numeral 2 denominado “2. **NECESITAR EL INMUEBLE PARA SU PROPIO USO Y UTILIZACIÓN DEL PARQUEADERO POR PARTE DE LOS FUNCIONARIOS DE LA ENTIDAD**”, los que a continuación se resumen, contenidos tanto en la contestación de la demanda, como en los alegatos de conclusión:

- a. Lo que supuestamente funciona como bodega y que ahora pretende convertir en oficinas, constituyen los accesos dispuestos, según el diseño original del edificio, para los equipos especiales, como electrobombas, de aire acondicionado, de dos transformadores de energía que proveen del fluido eléctrico a la edificación y a las antenas de comunicación instaladas en la parte superior del edificio, igualmente se encuentran las cajillas de inspección de aguas lluvias y aguas residuales, entre otros. Inmueble que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 del 2001.
- b. Según un estudio técnico elaborado por el ingeniero electricistas Jairo Cantillo Medina, con matrícula 2005-5271 C.N. los equipos instalados

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

- en el sótano son de gran capacidad y tamaño, acordes con las dimensiones del edificio, razón por la que no es posible ocupar la bodega con elementos que no sean de fácil movilidad, en caso de emergencia o de que deban ser extraídos o sacados del edificio para su reparación o renovación.
- c. Es evidente que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., queda sujeto a las disposiciones de la ley sobre uso del inmueble que no depende de su voluntad, sino en principio del reglamento de propiedad horizontal con un quorum especial del 75% de los copropietarios, y a la autorización que le otorgue la curaduría urbana, teniendo en cuenta el estudio técnico, legal, ecológico y social por la alteración del uso del inmueble. Si no existe licencia de construcción no es posible legal y técnicamente construir o remodelar.
- d. La autoridad competente para establecer si técnicamente es viable la construcción, si cumple una función social, ecológica de la propiedad, la convivencia pacífica, la solidaridad social y ajustada a la Ley y específicamente a la de Propiedad Horizontal, que establece la ley 675 de 2001, es la curaduría urbana a la que la Ley le otorgo la función de dar las licencias de construcción y remodelación.
- e. En el sitio donde se pretende efectuar la construcción o remodelación, está el cuarto de máquinas, los ductos de aguas lluvias y aguas residuales; que de acuerdo con el artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal, constituye bienes esenciales del condominio Edificio Caja Agrari, por consiguiente son inmodificables, solo si se va a demoler el edificio y se construye dichos ductos en otro lugar.
- f. No es el Tribunal Arbitral quien autoriza la construcción o remodelación, sino lo es la Curaduría Segunda Urbana de la ciudad de Neiva, presentándose para el caso que nos ocupa que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. no cumplió con las observaciones solicitadas ni allegó los documentos requeridos y ordenó el archivo de la solicitud de licencia No. 41001-2-15-0096 de 6 de abril de 2015, mediante Resolución de fecha 3 de septiembre de 2015.

El Tribunal Arbitral considera que cuando se invoca como causal de terminación la prevista en el numeral 2° del artículo 518, esto es, *“2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario”,* y se realiza el desahucio establecido en el artículo 520 del Código de Comercio, es decir, *“En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.”*, no se hace necesario entrar a probar que efectivamente se va a realizar lo que se anuncia.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

Téngase en cuenta que la ley no establece una facultad de oposición para el arrendatario al momento del desahucio, sino que establece la consecuencia para el evento en que el propietario no dé el uso señalado en la causal de terminación del contrato de arrendamiento, facultando al arrendatario para proceder a solicitar la indemnización de perjuicios correspondientes.

Sobre este aspecto, el artículo 522 del Código de Comercio, establece:

“Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles.”.

Sobre el anterior aspecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de septiembre de 2.001, M.P.: JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ, expediente 5876, señaló lo siguiente:

*“3. Dada la restitución por causa de la terminación legal del contrato como consecuencia de los motivos previstos por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 del Código de Comercio, aunados al desahucio, conforme a lo preceptuado por el artículo 520 **ibídem**, según quedó visto, la protección del establecimiento de comercio sigue teniendo vigencia a partir de la consagración de otros dos derechos a favor del empresario, cuales son el derecho de preferencia que establece el artículo 521 y el derecho indemnizatorio que reglamenta el artículo 522 **ejusdem**, los cuales nacen con independencia de que la restitución de la tenencia se haya producido por virtud de decisión judicial o como consecuencia de acuerdo entre las partes, no sólo porque la ley ninguna distinción señala al respecto, sino, porque tratándose del segundo, que es el que interesa para el caso, basta que se presenten las circunstancias que la ley determina como incumplimiento de la obligación que hubo de adquirir el propietario, esto es, que no dé a los locales el destino que hubo de indicar o no proceda a iniciar los trabajos*

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, para que nazca a favor del arrendatario el derecho a la indemnización de los perjuicios causados con el desalojo, puesto que estos se pueden originar en cualquiera de los eventos planteados, inclusive con mayor razón cuando el lanzamiento proviene de orden judicial, por cuanto el proceso como fórmula heterocompositiva bien puede haberse originado por una razonable posición del arrendatario, dirimible en un proceso declarativo.”.

Pese a lo anterior, el Tribunal Arbitral para efectos de establecer si le asiste razón a la parte convocada sobre la imposibilidad de realizar las adecuaciones que pretende adelantar el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., ordenó los peritajes técnicos solicitados, manifestando los peritos, entre otras cosas, lo siguiente:

a. Peritaje del Ingeniero Civil MARCO AURELIO MONCAYO NIETO:

“El perito ingeniero civil Marco Aurelio Moncayo Nieto contesta la pregunta de oficio formulada por el Tribunal, en la forma siguiente:

Solicita al perito ingeniero civil determinar, desde el punto de vista técnico, si las obras, adecuaciones o remodelación que pretende adelantar el Banco Agrario en los inmuebles objeto del presente proceso arbitral son viables.

La respuesta es afirmativa. Desde el punto de vista técnico, las obras, adecuaciones o remodelación que pretende adelantar el Banco Agrario en los inmuebles objeto del presente proceso arbitral son perfectamente viables.” (folio 28 del cuaderno de pruebas No. 3).

b. Peritaje del Ingeniero Eléctrico JUAN VICENTE SAUCEDO BERÓN:

“CUESTIONARIO DEL TRIBUNAL

De oficio, el Tribunal formula la siguiente pregunta:

Solicita al perito ingeniero eléctrico determinar, desde el punto de vista técnico, si las obras, adecuaciones o remodelación que pretende adelantar el Banco Agrario en los inmuebles objeto del presente proceso arbitral son viables?

RESPUESTA DEL PERITO INGENIERO ELÉCTRICO: Las obras son viables, desde mi punto de vista de ingeniero eléctrico, pero requiere el respeto de una servidumbre en parte del piso de la bodega para la manipulación de malacates y montacargas, y del cárcamo para la extracción o izaje de equipos pesados

Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

desde el sótano del Condominio. Es de anotar que la bodega que se destinara a construcción de oficinas por parte del Banco Agrario, no queda encima del sótano, en su totalidad.

El apoderado de la convocado (sic) formuló la siguiente pregunta para ambos peritos: "Si la viabilidad desde un punto de vista técnico y constructivo contempla además la viabilidad desde el punto de vista reglamentario del condominio, de la seguridad industrial y en general de todo cambio que implique el uso del área?"

RESPUESTA DEL PERITO INGENIERO ELÉCTRICO: La construcción de oficinas para uso de personal no implica ningún riesgo por una posible explosión de los equipos eléctricos ubicados en el sótano de la Copropiedad siempre y cuando el mantenimiento de los transformadores sea el indicado por el fabricante de estos. La parte correspondiente al Reglamento de Propiedad Horizontal indica que se debe dejar un área para maniobra de extracción de equipos del sótano pero no la totalidad del área de la bodega. Los gases provenientes del sótano no llegan a la bodega y la Seguridad Industrial no se ve amenazada por la maquinaria que existe en el sótano. Hoy existen locales operando encima del sótano."(Folios 33 del Cuaderno de Pruebas No. 3.).

Siendo así las cosas, los dos (2) peritos concuerdan que desde el punto de vista técnico es viable adelantar las obras de adecuación o reclamación pretendidas adelantar por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

Los aspectos referentes a la necesidad de modificación o no del reglamento de propiedad horizontal para realizar las obras o la remodelación, la obtención de licencia de construcción y permisos correspondientes, de requerirse, el respeto de las normas de seguridad industrial y ambiental, corresponderá al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., adelantar la labor pertinente para lograr dicha finalidad, pero ello no es requisito para efectos de obtener la terminación del contrato de arrendamiento y por ende la restitución del inmueble arrendado, por cuanto para ello, se reitera, es necesario invocar la causal prevista en la ley, y realizar el desahucio con un tiempo no inferior a seis (6) meses de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento.

Por todo lo dicho, se concluye que la excepción de mérito denominada INEXISTENCIA O FALSA MOTIVACIÓN DE LAS CAUSALES INVOCADAS, está llamada a no prosperar.

VII. DECISIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Procede el Tribunal en este acápite a estudiar y resolver en concreto las pretensiones de la demanda arbitral.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

Primera. Como quiera que se dan los presupuestos establecidos en el numeral 2° del artículo 518 del Código de Comercio, es decir, necesitarse el inmueble por parte del propietario – arrendador BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. para su uso con un establecimiento destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tienen los arrendatarios, y haberse realizado el desahucio con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha pactada como de duración del contrato, concluye el tribunal arbitral que es procedente declarar que el contrato de arrendamiento se encuentra terminado desde el 14 de abril de 2014.

Segunda. Al encontrarse terminado el contrato de arrendamiento desde el 14 de abril de 2014, los demandados efectivamente se encuentran en mora de entregar los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento desde el 15 de abril de 2014.

Tercera. Como consecuencia de lo anterior, es del caso ordenar la entrega del inmueble, para lo cual se otorgará a la parte demanda un término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del presente laudo arbitral.

No se accederá a la petición de comisión para la entrega, toda vez que conforme lo establece el inciso 5° del artículo 43 de la ley 1563 de 2012, *“De la ejecución del laudo conocerá la justicia ordinaria o la contenciosa administrativa, según el caso.”*, sin que sea de recibo que el Tribunal Arbitral comisione para la práctica de la misma.

La norma acaba de transcribir estaba consagrada en el derogado parágrafo 2 del artículo 129 del Decreto 1818 de 1998 y el cual establecía lo siguiente: *“De la ejecución del laudo conocerá la justicia ordinaria, conforme a las reglas generales”*.

Igualmente, el artículo 114 de la Ley 446 de 1998, el cual fue derogado por el artículo 118 de la Ley 1563 de 2012, mencionaba lo siguiente: *“Las controversias surgidas entre las partes por la razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de contrato de arrendamiento podrán solucionarse a través de la justicia arbitral, pero los aspectos de ejecución que demanden las condenas en los laudos deberán tramitarse ante la justicia ordinaria”*.

Igualmente, el artículo 165 del Decreto 1818 de 1998, el cual fue derogado por el artículo 118 de la Ley 1563 de 2012, decía en su parágrafo segundo lo siguiente: *“De la ejecución del laudo conocerá la justicia ordinaria, conforme a las reglas generales.”*

De lo anteriormente transcrito se observa que tanto la Ley 446 de 1998 como su Decreto 1818 de 1998 consagraron que la ejecución de los laudos conocerá la justicia ordinaria.

Hoy en día con la entrada en vigencia de la Ley 1563 de 2012 consagró en su artículo 43 el mismo principio general.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

De todas las normas transcritas, derogadas o vigentes, se aprecia que existe un principio general a nivel legislativo según el cual, los Tribunales de Arbitrales están estatuidos para que fallen de fondo sobre las controversias que han sometido las partes, pero la ejecución de los fallos se ha delegado a la justicia ordinaria.

Sobre este tema es importante destacar el tratamiento que destacada doctrina ha indicado al respecto. El doctor JULIO J. BENETTI SALGAR⁸, ha dicho: *“El árbitro carece de atribuciones para hacer cumplir su propio laudo como ya se sabe, pues su función se limita a resolver la controversia sometida a su consideración, motivo por el cual si la parte vencida no se somete voluntariamente a la decisión arbitral, será necesario valerse al efecto del Juez Estatal, conforme lo dispone el parágrafo 2 del art 165 del Decreto 1818 de 1998 y lo corrobora el artículo 222 del mismo decreto en relación con los laudos proferidos en controversias que surjan del contrato de arrendamiento”*.

En el mismo sentido, el doctor **JORGE HERNAN GIL ECHEVERRI**⁹, al respecto menciona:

“LA EJECUCION DEL FALLO. Conforme con lo previsto en el art 43 de la Ley 1563, “de la ejecución del laudo conocerá la justicia ordinaria, o de lo contencioso administrativo...”

De las normas y la doctrina transcritas se aprecia sin lugar a dudas que la ejecución de los fallos arbitrales corresponde a la justicia ordinaria o contenciosa administrativa, de acuerdo con el caso. Los Tribunales Arbitrales están constituidos para que resuelvan las diferencias de fondo, más no para ejecutar las decisiones arbitrales, ni comisionar a las autoridades judiciales para el efecto de asegurar el cumplimiento del laudo arbitral.

Al respecto, el doctor **JULIO BENETTI**, en su obra ya citada, mencionó: *“Otra razón para sustentar esta conclusión consiste en que la jurisdicción del árbitro es transitoria, de manera que se agota cuando dicte el laudo, sin que le quepa la posibilidad de tramitar su cumplimiento. Es esta, por lo demás, una doctrina universalmente aceptada.”*

En el caso que nos ocupa el convocante ha solicitado comisionar para la entrega del inmueble. Esta petición no es procedente, ya que la Ley 1563 de 2012 expresamente dice en su artículo 35 que el Tribunal cesará en sus funciones, cuando ocurra lo siguiente: *“...4. Por la expiración del termino fijado para el proceso o el de su prorroga. 5. Por la ejecutoria del laudo, o en su caso, de la providencia que resuelva sobre la aclaración, corrección o adición.”*

⁸ Benetti Salgar, Julio. El Arbitraje en el Derecho Colombiano, Tercera Edición Cámara de Comercio, Bogotá 2009

⁹ Gil Echeverry, Jorge Hernán. Régimen Arbitral Colombiano. Ley 1563 de 2012, Editorial Ibañez, Bogotá 2013, pag 455

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

Así mismo, se reitera que la función del Tribunal Arbitral es netamente temporal, no es indefinida como en el caso de la justicia ordinaria o contenciosa administrativa, que los juzgados o tribunales siguen funcionando independiente de quien es el titular de los mismos. De acuerdo a la ley arbitral actual, Ley 1563 de 2012, la ejecución de los fallos arbitrales debe efectuarse a través de la justicia ordinaria o contenciosa administrativa, según el caso.

Esto es acertado, ya que en una diligencia de entrega, y es nuestro caso, pueden surgir situaciones jurídicas que el comisionado no puede resolver. En caso de que se presente en la diligencia de entrega del inmueble un impase o situación jurídica que el comisionado no pueda resolver tiene que acudir a su superior inmediato, es decir, a la autoridad comitente. En este evento, si el Tribunal Arbitral comisiona para una diligencia de entrega, no podría resolver este recurso ya que ha perdido toda la competencia para resolver cualquier asunto concerniente con el laudo arbitral.

Por lo expuesto, no es procedente aceptar la solicitud de la parte convocante de que se comisione para la entrega, de conformidad con la normatividad que regula esta materia, lo procedente es, como ya se manifestó en este laudo, conceder un plazo perentorio a la parte convocada para que haga entrega del inmueble.

Para tal efecto, el Tribunal reitera que la convocada deberá restituir los inmuebles arrendados en un plazo máximo de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo arbitral.

Cuarta. Sobre las costas se decidirá en capítulo aparte.

VIII. COSTAS.

El artículo 365 del Código General del Proceso, dispone que se condenará en costas a la parte vencida; que la condena respectiva debe hacerse en la sentencia; que tal condena se impondrá cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal o cuando, a sabiendas, se aleguen hechos contrarios a la realidad y, adicionalmente, que sólo habrá lugar a condena en costas cuando en el expediente aparezca que se causaron.

Dentro de este contexto legal, el Tribunal procederá a pronunciarse sobre las costas del proceso, con sujeción a las reglas de los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 27 inciso 3 de la Ley 1563 de 2012.

Siendo así las cosas, considerando que la mayoría de las pretensiones de la demanda prosperaron, que ninguna de las excepciones de mérito prosperó, se condenará a la parte vencida al pago del cien por ciento (100%) de los gastos causados en éste trámite arbitral.

Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS

De todas maneras, como la parte convocada, asumió el pago de los honorarios y gastos del tribunal arbitral, así como los honorarios de los peritos, solamente se le condenará a reembolsar lo que pagó el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., más las agencias en derecho, de la siguiente manera:

En resumen, la suma que habrá de tenerse en cuenta como liquidación de costas y gastos es la que a renglón seguido se efectúa:

Concepto	MONTO	A CARGO CONVOCADOS
100% Honorarios y gastos Tribunal Arbitral (Acta No. 3, folio 180 Cuaderno Principal No. 1).	\$ 10.000.000.00 ML	\$ 5.000.000.00
Gastos pagados a los peritos	\$ 2.000.000.00 ML	\$ 1.000.000.00
Honorarios pagados a los peritos	\$ 10.000.000.00 ML	\$ 7.000.000.00
Agencias en Derecho	\$ 5.000.000.00 ML	\$ 5.000.000.00
Total a cargo de la parte convocada en favor de la parte convocante	\$ 31.961.308.00 ML	\$18.000.000.00

En consecuencia se ordenará en la parte resolutive a pagar por parte de la convocada a la convocante la suma de \$ 18.000.000.00, por concepto de costas procesales, lo que incluye las agencias en derecho.

CAPÍTULO TERCERO: PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir las controversias contractuales surgidas entre BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., parte convocante, y GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y SOASEG LTDA. SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS, parte convocada, administrando justicia por habilitación de las partes, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero.- Declarar no prósperas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada denominadas: i) Renuncia tácita de las partes al pacto arbitral; ii) falta de legitimación en la causa por pasiva y iii) Inexistencia o falsa motivación de las causales invocadas, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

Segundo.- Declarar próspera la pretensión primera de la demanda. Por tanto, se DECLARA que el contrato de arrendamiento sobre la bodega y el Parqueadero del Edificio Caja Agraria ubicado en la Carrera Séptima (7ª) número seis – trece (6-13) de la ciudad de Neiva – Huila, con un área total construida de doscientos cuatro metros cuadrados (204mts.) y setecientos quince metros cuadrados (715mts) respectivamente,

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

contenido en el documento de fecha 28 de septiembre de 2004 y suscrito por **CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO - EN LIQUIDACION** - como Arrendadora y , **GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA** y a la sociedad **SOASEG LTDA**, como arrendatarios, y cedido al **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, - se encuentra terminado desde el 14 de Abril de 2014, en virtud al desahucio oportuno que le dio el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** a los demandados, mediante comunicación de fecha 10 de Octubre de 2013.

Tercero.- Declarar próspera la pretensión segunda de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. Por tanto, se DECLARA que como consecuencia de lo anterior, los demandados GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA, se encuentran en mora de entregar los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento desde el 15 de Abril de 2014.

Cuarto.- Declarar parcialmente prospera la pretensión tercera de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. Como consecuencia de lo anterior, SE DISPONE la entrega de los inmuebles objeto del presente proceso arbitral por parte de los demandados GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA, al demandante BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., en el término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia.

Quinto.- Denegar la comisión para la entrega solicitada, en la pretensión tercera de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

Sexto.- Condenar en costas la parte convocada, conforme a lo expuesto en la parte motiva, por tal razón se CODENA a los demandados demandados GERMAN ADAN CHARRY LLANOS, LUZ MARINA DIAZ HORTA y la sociedad SOASEG LTDA, pagar al demandante BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., en el término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18.000.000.00).

Séptimo.- Declarar causados los honorarios del Árbitro Único y del Secretario, por lo que se realizará el pago del saldo en su poder y se procederá a rendir cuentas de las sumas puestas a su disposición para los gastos de funcionamiento del Tribunal.

Octavo.- Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo arbitral con destino a cada una de las partes, al Ministerio Público, a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, con las constancias de ley y que se remita el expediente para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La presente providencia quedó notificada en audiencia.

**Tribunal Arbitral
de
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
contra
GERMAN ADAN CHARRY LLANOS
LUZ MARINA DIAZ HORTA
SOASEG LTDA SOCIEDAD ASESORA EN SEGUROS**

**IVAN HUMBERTO CIFUENTES ALBADAN
Árbitro Único**

**JUAN PABLO BONILLA SABOGAL
Secretario**